



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Du Pôle Territorial de Longuenesse

PROJET DE MODIFICATION 2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Analyse des remarques du Parc Naturel régional des Caps et marais d'Opale

| Nature de la modification/Extrait article concerné | Remarques du PNR | Réponse de la CAPSO |
|--|--|--|
| Suppression ER n°22 Longuenesse | ∅ | |
| Suppression ER n°24 Longuenesse | ∅ | |
| Modification du zonage de la base nautique sur la commune d'Arques | <p>Le zonage prend judicieusement en compte les délimitations physiques créées par les infrastructures de transport. Une réflexion globale pourra donc plus facilement être menée.</p> <p>Le site pour lequel le projet de zone UL va s'implanter s'insère dans un cadre verdoyant et bucolique qui vient compléter le paysage harmonieux dessiné par les chemins de halage et le canal.</p> <p>Le règlement de la zone UL souligne l'importance d'intégrer le projet à son environnement architectural et paysager mais ne pousse pas le porteur de projet à aller au-delà de ces préconisations. Par exemple indiquer que le projet devra intégrer 1 arbre/100m² d'aire de stationnement et d'évolution doit être un minimum.</p> | <p><i>L'article UL.13 du règlement du PLUi dispose : « II – Obligation de planter</i></p> <p><i>1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige, arbuste ou buisson pour 50 m² de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.</i></p> <p><i>2 - Les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m² d'aire de stationnement et d'évolution.</i></p> <p><i>3 - Les aires de stockage (citernes, ...) doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.</i></p> <p><i>4 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.</i></p> <p><i>5 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences.</i></p> <p><i>6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.</i></p> <p><i>7 - Les plantations seront constituées d'essences locales (voir la liste des essences en annexe du règlement). »</i></p> <p>⇒ Les dispositions souhaitées par le PNR sont prévues dans le règlement de la zone UL du PLUi</p> |
| Modification de l'OAP du site 4 de Longuenesse | La densité proposée étant peu élevée (17lgt/ha contre 30lgt/ha préconisé par le Parc), elle laisse place à des espaces libres importants. S'ils sont aménagés comme | Ces propositions sont intéressantes cependant le projet de modification ne porte que sur la modification de la programmation logement du site, |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>l'indique l'OAP le projet s'intégrera à son environnement.</p> <p>Pour s'en assurer, il peut être précisé que la limite entre 2 parcelles doit privilégier la plantation d'une haie mixte d'essences locales d'une largeur de 2 mètres. L'orientation bioclimatique pourrait concourir à la qualité du projet et s'inscrire au sein de cette OAP.</p> | <p>en diminuant la part de logement à destination des personnes âgées (cf délibération de prescription).</p> |
| <p>Modification de l'OAP du site 5 de Longuenesse</p> | <p>En diminuant la part réservée aux personnes âgées, les espaces ouverts auront des pratiques légèrement modifiées. Il faudra notamment s'attacher à intégrer les grands logements à proximité du parking paysager pour faciliter les circulations.</p> <p>Enfin, pour les haies assurant une transition entre une parcelle et une voie ou une liaison douce, la plantation d'une haie mixte d'essences locales d'une largeur de 3 mètres est souhaitable.</p> | <p>Ces propositions sont intéressantes cependant la modification ne porte que sur la modification de la programmation logement du site, en diminuant la part de logement à destination des personnes âgées (cf délibération de prescription).</p> |
| <p>Modification de l'OAP de la zone d'activités de Zouafques</p> | <p>Cette modification pourrait avoir comme conséquence la création d'un bloc massif et unique qui n'assurerait pas son rôle d'interface avec l'espace agricole, les éléments naturels et bâtis environnants.</p> <p>Son positionnement en contrebas des axes routiers qui délimitent cette parcelle accentue la nécessité d'encadrer la qualité architecturale du bâti.</p> <p>Le traitement des franges « de manière paysagère » ne suffira pas à lui seul à intégrer le futur bâti au paysage.</p> <p>Il conviendrait donc de préciser davantage la qualité des constructions (effets d'horizontalités, volumes simples, nuancier de couleurs harmonieuses avec l'environnement, percées visuelles, traitement des toitures, orientation bioclimatique...).</p> <p>Les espaces vides devront également proposer des aménagements paysagers de qualité qui viendront conforter la trame verte locale support de biodiversité pour ne pas se limiter au traitement des franges</p> | <p>L'OAP initiale avait été dessinée pour permettre l'implantation de plusieurs entreprises.</p> <p>Cependant, le projet a évolué et une entreprise logistique s'est positionnée sur cette parcelle et souhaite occuper tout le site.</p> <p>Le traitement des franges prévu initialement n'est pas modifié : « <i>Traiter les franges de manière paysagère avec l'autoroute, la départementale et la voie ferrée pour limiter l'impact paysager de la zone d'activité.</i> »</p> <p>L'OAP initiale ne comportait pas de dispositions particulières par rapport à l'aspect extérieur.</p> <p>L'article 1AUe-13 du règlement du PLUi dispose : « 2 - <i>Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés comportant un arbre de haute tige pour 100 m2 de terrain.</i> »</p> <p>Au-delà de ces éléments, la CAPSO prévoit d'accompagner le porteur de projet dans la réalisation de ses bâtiments.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Dans le règlement : pour toutes les zones :</p> <p>Paragraphe modifié :</p> <p>Article.11 : II – Dispositions particulières</p> <p>A. Constructions d’habitation existantes édifiées avant 1950 [...]</p> <p>2. Façades</p> <p>« Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d’origine. [...] »</p> | <p>Afin d’encourager les améliorations et ne pas se limiter à un existant qui peut être médiocre, il serait judicieux de permettre les remplacements de matériau identique également avec un matériau différent s’il apporte une meilleure intégration du projet dans son environnement.</p> | <p>Cette disposition ne porte seulement sur les constructions d’habitations existant édifiées avant 1950.</p> |
| <p>Dans le règlement : pour toutes les zones :</p> <p>Paragraphe modifié :</p> <p>Article.11 : 4- toiture [...]</p> <p>« Sont proscrites les tuiles brunes ou vernissées brillantes.</p> <p>Toutefois, pour les toitures existantes disposant déjà de ce type de tuiles, la réfection de la toiture strictement à l’identique (nature, coloris) est autorisée. Les couvertures en tôles sont uniquement autorisées pour les extensions et les annexes. Elles devront être traitées dans une gamme de couleur similaire avec celle de la construction principale. Les tôles ondulées sont interdites. »</p> | <p>Les extensions étant une construction pouvant impacter considérablement le bâti initial, et considérant que les annexes peuvent défigurer la cohérence architecturale si elles ne sont pas qualitativement construites, le Parc propose de ne pas autoriser les couvertures en tôle pour les extensions et d’indiquer que les annexes devront adopter une finition technique qui respecte la cohérence architecturale de l’ensemble du bâti proche.</p> | <p>Les tôles ondulées restent interdites pour toutes les constructions : principale, annexes et extensions. La modification de l’article interdit les tôles pour les constructions principales mais les autorise pour les annexes et les extensions.</p> <p>En effet, les annexes et les extensions présente très fréquemment des pentes inférieures ou égales à 25°. Avec ces faibles angles de toiture, la pose de tuiles pose des problèmes d’étanchéité.</p> <p>Les toitures des annexes et des extensions doivent être dans la même gamme de couleur que la construction principale afin de s’insérer au mieux et d’avoir une harmonie entre les bâtiments d’une même unité foncière.</p> |
| <p>Dans le règlement : pour toutes les zones :</p> <p>Art.11 : 5- clôtures</p> | <p>Pour l’ensemble des zones, les clôtures méritent d’être uniquement végétales afin de participer au maillage écologique du territoire et la circulation de la petite faune. Le Parc salue d’ailleurs le souci du règlement de les favoriser. Cependant il laisse parfois encore trop la possibilité d’y déroger notamment en zone N.</p> <p>Hormis les secteurs UA voire UB et afin de répondre davantage aux exigences environnementales souhaitées par le territoire tout en respectant les besoins individuels, il pourrait être indiqué que les clôtures pleines sont autorisées uniquement à proximité immédiates des terrasses sans dépasser les 2m. Pour les autres types de clôtures, elles devront prioritairement être constituées de haies vives</p> | <p>Le règlement du PLUI vise à favoriser l’édification de clôtures végétalisées ou à claire-voie.</p> <p>Les élus ont toutefois souhaité autoriser les clôtures pleines, dans des cas spécifiques. Et dans ces cas, les clôtures doivent être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>d'essences locales pouvant être doublée, si besoin, par des dispositifs à claire-voie artificiel si le contexte architectural environnant proche l'exige. Pour favoriser le doublement végétal, ces clôtures à claire-voie devraient limiter leur hauteur à 1.50m.</p> <p>Concernant les murs bahuts ils ne devraient être autorisés que si le contexte architectural environnant proche l'exige et interdit en zone N. Afin de permettre l'amélioration de l'existant si celui-ci ne contribue pas à améliorer le cadre de vie, il faudrait indiquer les réfections des clôtures existantes peuvent également se faire avec un matériau différent s'il apporte une meilleure intégration du projet dans son environnement.</p> | |
| <p>Dans le règlement : Zone U</p> | <p>Afin d'améliorer le cadre de vie dans le temps du PLUi, la section 1 « Nature de l'occupation et l'utilisation des sols » pourrait intégrer le paragraphe suivant : <i>« Le territoire est également concerné par un phénomène de microclimat urbain engendrant des îlots de chaleurs. Il est recommandé de réaliser des îlots de fraîcheur afin d'améliorer le cadre de vie et le confort des usagers. En termes d'aménagements cela se traduit par la plantation de bosquets, d'arbres à grand port, de plantations le long des bâtiments et au bord des voiries et une diminution de l'imperméabilité des sols lorsque cela est possible. »</i></p> | <p>L'article 13 dispose : « 1- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m²) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers. 2- Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager. » ⇒ La lutte contre les îlots de chaleur n'est pas reprise dans l'article 1 et 2 mais dans l'article 13 du règlement des zones urbaines.</p> |
| <p>Dans le règlement : Zones A et N Ajout du paragraphe suivant à l'article 2 : <i>« 1 – Les affouillements et exhaussements du sol si ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés »</i></p> | <p>Pour que l'implantation des bâtiments respectent les courbes de niveau du terrain naturel, le Parc propose les modifications suivantes : « 1- Les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés doivent rechercher des implantations évitant le plus possible les affouillements et exhaussements du sol. Ils seront autorisés s'ils sont indispensables. »</p> | <p>Le règlement de la zone A ne permettait pas les affouillements et exhaussements de sol et cela pose parfois problème lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'ajout de ce paragraphe était donc nécessaire.</p> |
| <p>Dans le règlement : Zone N Article 2 : paragraphe inchangé dans la modification <i>« 6– Les huttes de chasse, tonnes, gabions, hutteaux ou autres postes fixes régulièrement édifiés pourront</i></p> | <p><u>Proposition PNR</u> : « 6- Les huttes de chasse, tonnes, gabions, hutteaux ou autres postes fixes régulièrement édifiés pourront être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de déplacement, conformément à la</p> | <p>Le paragraphe reste inchangé dans le cadre de la modification règlement du PLUi, il ne sera pas modifié.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de déplacement, conformément à la réglementation en vigueur. »</p> | <p>réglementation en vigueur et dans la mesure où ils s'intègrent toujours à l'environnement et n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site »</p> | |
| <p>Dans le règlement : Zone N Article 3 : paragraphe inchangé dans la modification « II - Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. »</p> | <p><u>Proposition PNR</u> : « La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Son aménagement devra rechercher la mutualisation des circulations et des accès. »</p> | <p>Le paragraphe reste inchangé dans le cadre de la modification règlement du PLUi, il ne sera pas modifié.</p> |
| <p>Dans le règlement : Zone N Article 4 : paragraphe inchangé dans la modification « II - ASSAINISSEMENT <i>Eaux pluviales</i> <i>La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.</i> <i>Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</i> <i>Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés. »</i></p> | <p>Proposition PNR : « La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée recherchée et développée. <i>Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement et le traitement des eaux pluviales prioritairement par rétention, ou infiltration à la parcelle dans le réseau collecteur. selon des dispositifs appropriés et</i> <i>Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent. Le rejet dans le réseau collecteur doit être le dernier recours. la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.</i></p> | <p>Le paragraphe reste inchangé dans le cadre de la modification règlement du PLUi, il ne sera pas modifié.</p> |